

1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“, Gemeinde Wackersberg

- Begründung -

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel. 08041 / 79928 - 12



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540

Fassung vom: 11.05.2021
Geändert am: 13.07.2021
Redaktionell geändert: 16.11.2021

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	3
4. Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Hotel Straß".....	3
4.1 Standort.....	3
4.2 Art der baulichen Nutzung	3
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung	4
4.4 Bauliche Gestaltung	5
4.5 Tiefgarage und Stellplätze	6
5. Erschließung.....	6
6. Grünordnung und Artenschutz	6
7. Immissionsschutz.....	8
8. Umweltprüfung.....	8

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Strasserhof wurde bis in das Jahr 2011 als Beherbergungsbetrieb genutzt. Seit dieser Zeit liegt das Gebäude und dessen Umfeld brach. Innerhalb des gepflegten Golfplatzareals ist über die Jahre auf diese Weise eine städtebaulich unbefriedigende Situation entstanden, die durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg und durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“ aufgelöst werden sollte. Am 12.03.2019 wurde der Bebauungsplan "Hotel Straß" als Satzung beschlossen. Die Realisierung des Hotels wurde aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt. Auch aufgrund der Pandemie reifte die Erkenntnis, dass erst mit einer Nutzungsänderung und einer größeren Anzahl an Gästen ein rentabler Betrieb möglich ist. Dies wird durch das bestehende Baurecht nicht abgedeckt.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde in der Sitzung am 09.03.2021 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Hotel Straß“ zu ändern, um die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit unterirdisch gelegenem Wellnessbereich sowie einer Tiefgarage zu ermöglichen. Wenngleich die nun vorgesehene oberirdische Bebauung vergleichbar zum bestehenden Baurecht und in der Anmutung eines traditionellen oberbayerischen Hofes erfolgen soll, ergibt sich eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch unterirdisch gelegene Anbauten (Wellnessbereich, Ferienwohnungen, Tiefgarage), wodurch die Grundzüge der Planung berührt sind. Insofern wird das Änderungsverfahren als Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Vorgesehen ist nun die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit bis zu 70 temporär vermietbaren, Ferienwohnungen, welche den Gästen ganzjährig als Erholungsort und Ausgangspunkt für den Golfsport sowie für Ausflüge in die attraktive Landschaft des Tölzer Landes dienen. Insgesamt verfolgt die Planung damit das Ziel, die Wiederaufnahme des Beherbergungsbetriebes mit ständig wechselnder Fremdenbeherbergung planerisch vorzubereiten. Auf diese Weise berücksichtigt die Planung auch die Ziele der Regionalplanung, zur Entlastung der südlichen Teilräume im Alpenraum Erholungsmöglichkeiten im Oberland zu schaffen und zu stärken (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, 1.4). Zudem werden mit der Wiederaufnahme der Nutzung die Ziele der Fremdenverkehrsgemeinde Wackersberg verwirklicht, Leerstand insbesondere in landschaftlich attraktiven und touristisch genutzten Gegenden zu vermeiden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,65 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Wackersberg in ca. 3 Kilometer Entfernung vom Zentrum der Stadt Bad Tölz. Das überplante Grundstück liegt innerhalb des Tölzer Golfclubs. Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hotel Straß“, welcher ausschließlich das Flurstück 456/1, Gemarkung Oberfischbach umfasste, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“ in geringem Umfang erweitert, da der vorhandene, öffentlich zugängliche

Wanderweg dorthin verlegt werden soll und Teile der unterirdischen Anbauten wenige Meter nach Osten in den Bereich des Flurstückes 456, Gemarkung Oberfischbach reichen.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackerberg ist bereits die Grundlage für die geplante Beherbergungsnutzung gelegt, indem das Flurstück 456/1, Gemarkung Oberfischbach dort als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt ist. Die benachbarten Grundstücke, die hier in geringem Maß in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen werden, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg als Grünfläche „Golfplatz“ dargestellt.

4. Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Hotel Straß“

4.1 Standort

Der geplante oberirdische Beherbergungsbetrieb im Baubereich 1a wird weiterhin mit First in West-Ost-Ausrichtung in vergleichbarer Lage zum abzubrechenden Strasserhof bzw. zur Planung des Hauptgebäudes im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Hotel Straß“ liegen. Gegenüber dem rechtskräftigen Planungsstand ergeben sich somit Änderungen an der Lage des oberirdischen Gebäudebestandes insbesondere durch einen zur Straße (nach Norden) gerichteten Eingangsbereich, der an das Hauptgebäude anschließt.

Anstelle des bislang im Süden geplanten, in einem eigenen Gebäude gelegenen Wellnessbereiches ist nun ein großzügigerer, unterirdisch gelegener Wellnessbereich vorgesehen. Die über die Grenzen des oberirdischen Hauptbaukörpers hinausragenden, unterirdisch gelegenen Anbauten, die neben dem großzügigen Wellnessbereich auch nach Süden ausgerichtete Ferienwohnungen enthalten, werden in die neue Baugrenze (= Baubereich 1b) mit eingeschlossen.

Indem sich die Anordnung und Ausrichtung der oberirdischen Hauptbaukörper nach Lage und Größe grundsätzlich an der bisherigen Situation orientieren und wesentliche Teile der erweiterten Bebauung als begrünte Anbauten unterirdisch liegen, wird der Standortcharakter auf dem Grundstück insgesamt beibehalten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es ist Absicht der Gemeinde Wackersberg, dauerhaft sicher zu stellen, dass es sich bei der Nutzung des Sondergebietes um einen Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes handelt. Aus diesem Grund wurde für das betreffende Grundstück im Vorfeld der Bebauungsplanänderung eine Grunddienstbarkeit eingetragen (URNr. D 179/2021 vom 29.01.2021), die dort ausschließlich einen Beherbergungsbetrieb mit ständig wechselnder Fremdenbeherbergung vorsieht. Insofern ist es auch

Zielsetzung der Gemeinde Wackersberg, auf dem genannten Grundstück keine anderen Nutzungen wie z.B. Zweitwohnungen oder durch Einzelne dauergenutzte Ferienwohnungen oder Ferienhäuser entstehen zu lassen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan das Gebiet als Sondergebiet „Beherbergung“ fest, um die gewünschte touristische Nutzung¹, die in einer temporären Vermietung mit Nutzung des Wellnessbereiches und Beanspruchung weiterer Serviceleistungen besteht, zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird das Gebäude mit allen notwendigen Nebenräumen für die Versorgung der Gäste (z. B. Büro der Betriebsleitung, Housekeeping, Rezeption, Hausmeisterei und Gästebetreuung) sowie Räumen für Verwaltung und Personal ausgestattet sein.

Auf diese Weise soll den Gästen am Standort eine hohe Aufenthaltsqualität geboten werden, die gleichzeitig ganzjährig als Ausgangspunkt für die naturgebundene Erholung (Golf, Radtouren, Skilanglauf, Wandern) dient. Da das Konzept auf Erholung in ruhiger und ansprechender Atmosphäre, auf Wellness- und Sportangebote vor Ort und auf die aktive Erholung in der Natur abzielt, sieht die Beherbergung neben einer Eigenversorgung durch die in den Zimmern integrierten Küchenzeilen auch Frühstücks-/Restaurantdienstleistungen im benachbarten Restaurant „Ludwigs“ vor, so dass ein klassischer Restaurantbetrieb im Haus fehlt. Gleichfalls ist mit Blick auf die Erholungsansprüche der Gäste nicht vorgesehen, Veranstaltungen mit erheblichen Schallimmissionen, die bis nach 22 Uhr andauern, durchzuführen. Neben den Ferienunterkünften ist in dem Hauptgebäude eine Betriebsleiterwohnung zulässig, um dem Betriebsleiter und dessen Familie die Möglichkeit zu eröffnen, vor Ort Wohnen und Arbeiten zu verbinden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung

Um den bisherigen Charakter des Planbereiches zu erhalten, wurde für die oberirdisch sichtbaren Hauptgebäude eine Lagepositionierung in Anlehnung an die bisherige Ausrichtung getroffen. Die maximal zulässige Grundfläche für den oberirdisch gelegenen Hauptbaukörper² ist innerhalb des Baubereiches 1a mit 1.560 m² festgesetzt, was in etwa der maximal zulässigen Grundfläche³ des Hauptgebäudes mit Terrassen im derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht. Um den Gästen auch bei Schlechtwetterlagen eine hohe Aufenthaltsqualität anbieten zu können, sind großzügige Balkone vorgesehen, die durch einen maximal 2 Meter breiten Dachüberstand vor Regen geschützt sind. Unter Berücksichtigung der Balkone und Dachüberstände ergibt sich auf diese Weise eine maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude von 1.940 m². Unter Einbeziehung der unterirdisch gelegenen Anbauten im Baubereich 1b ergibt sich insgesamt eine Grundfläche von 2.900 m², was einer GRZ von 0,51 auf dem Baugrundstück entspricht.

Zur Realisierung des vorliegenden Nutzungskonzeptes wird eine Tiefgarage in 2 Untergeschossen

¹ Im rechtskräftigen Bebauungsplan war bislang die Errichtung eines Hotel Garni vorgesehen.

² Ohne Berücksichtigung der Balkone und Dachüberstände.

³ Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude inklusive Terrassen beträgt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hotel Straß“ 1.550 m².

für die Kraftfahrzeuge der Gäste und Angestellten erforderlich. Zudem werden oberirdische Kfz-Stellplätze und Zuwegungen erforderlich, so dass unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen insgesamt eine Fläche von 4.400 m² als maximal zulässige Grundfläche festgesetzt wird. Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der Umfang der Bebauung für vertretbar erachtet, zumal große Teile der Anlage unterirdisch liegen, mit Erde überdeckt und begrünt sind. Zudem ist anzumerken, dass auf dem Baugrundstück private Grünflächen festgesetzt sind und dass auch derzeit bereits ein hoher Anteil des Grundstücks versiegelt bzw. baulich⁴ genutzt ist.

In dem vorliegenden Bebauungsplan sind Wandhöhen mit Bezug zur definierten Oberkante des fertigen Fußbodens festgesetzt, die eine eindeutige und städtebaulich sinnvolle Einpassung der möglichen Gebäudekörper in das Umfeld sicherstellen. Die sich aus der festgesetzten Wandhöhe in der Zusammenschau mit der Dachneigung ergebende Firsthöhe des Gebäudes entspricht mit 741 m ü. NN exakt der bislang festgesetzten Gebäudehöhe bzw. der Höhe des vorhandenen Gebäudebestandes⁵, so dass sich aus der geplanten Bebauung keine nachteilige Fernwirkung ergibt. Daher ist die maximale Firsthöhe mit 741 m ü. NN festgesetzt.

4.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine geplante Nutzung zu ermöglichen: So entsprechen die festgelegte Hauptfirstrichtung, die vorgeschriebene Dachform „Satteldach“ sowie die zulässige Dacheindeckung für das Hauptgebäude der Bestandssituation, welche auch für die benachbarten Gebäude auf dem Golfplatz charakteristisch ist. Dachgauben, wie sie im abzubrechenden Bestandsgebäude noch vorhanden sind, sind zur Sicherstellung einer ruhigen Dachlandschaft zukünftig nicht mehr zulässig (vgl. örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018). Gleichfalls wird eine maximale Breite für das Hauptgebäude sowie das Verhältnis von Hauslänge und Hausbreite definiert, um innerhalb der Baugrenze einen Hauptbaukörper mit ausgeprägter Längsausdehnung sicherzustellen.

An das dreigeschossige Hauptgebäude schließt im Baubereich 1b ein unterirdisch liegender Bereich an, der im Norden und im Osten den Wellnessbereich beherbergt und im Süden Ferienwohnungen enthält. Der Strasserhof liegt auf einem verebneten, aufgeschütteten Plateau, in dessen Umfeld das Gelände nach Norden, Osten und Süden abfällt. Aus diesem Grund treten der unter der Erde liegende Wellnessbereich und die unterirdisch gelegenen Ferienwohnungen nach außen an die Oberfläche (vgl. Schemaskizze unter Position 1 der Hinweise) und schließen dort mit einer Glasfront, die zur natürlichen Belichtung dient, ab. Die Glasfassade des unterirdischen Anbaus wird entsprechend

⁴ Gemäß Bestandsvermessung ist derzeit eine Fläche von 1.859 m² versiegelt. Insgesamt 2.737 m² Fläche sind baulich genutzt (= versiegelte Fläche mit Nebenanlagen, wie bspw. Stellplätze, Wege etc.). Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hotel Straß“ ist daher eine GR (gesamt) von 3.000 m² festgesetzt.

⁵ Gemessene Firsthöhe des Bestandsgebäudes „Strasserhof“: 740,65 m ü. NN.

des Verlaufes der Baugrenze symmetrisch rund gestaltet und wirkt als modernes Gegenstück zum oben stehenden traditionellen Hof. Das zukünftige Wellnessangebot schließt auch einen im Norden gelegenes Schwimmbcken mit einer Fläche bis maximal 250 m² mit ein.

Um regenerative Energien zu fördern, ist die Nutzung von flach auf dem Dach aufliegenden Solaranlagen (ohne Aufständering) zugelassen.

Die Gemeinde Wackersberg verfügt über eine örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 01.01.2018, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, die, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Aussagen trifft, verbindlich anzuwenden sind. Insofern kann im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung weiterer gestalterischer Aspekte zu den Gebäuden verzichtet werden, zumal auch vorgesehen ist, dass die Gemeinde mit dem Bauwerber einen städtebaulichen Vertrag schließt, in dem die vorgelegten Gebäudeansichten als zwingend zu realisieren definiert werden.

4.5 Tiefgarage und Stellplätze

Für das Sondergebiet Beherbergung sind die erforderlichen Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht, die ihre eingehauste und begrünte Zufahrt im Norden in der Nähe der Erschließungsstraße hat. Aus diesem Grund sind nur wenige oberirdische Stellplätze, die unmittelbar an den Vorbau des Hauptgebäudes anschließen, erforderlich.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Abzweig von der Staatsstraße 2064 (= Verbindung zwischen dem Ortsteil Oberfischbach und der Gemeinde Königsdorf) in Richtung Buchberg. Die öffentliche Straße nach Buchberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg als Rad- und Wanderweg dargestellt. Im Weiteren stellt der Weg, der von der öffentlichen Straße nach Osten abzweigt und dann westlich des Flurstücks 456/1, Gemarkung Oberfischbach nach Süden verläuft, ein durch die Öffentlichkeit genutzter Wanderweg dar. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung sind die Nutzbarkeit und die Durchgängigkeit der genannten Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit vertraglich sichergestellt. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan der neu geplante Verlauf des Wanderweges entsprechend dargestellt.

6. Grünordnung und Artenschutz

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, den Beherbergungsbetrieb durch entsprechende Festsetzungen in die Landschaft einzubinden, ohne die attraktiven Ausblicke über den Golfplatz zum Isartal nach Bad Tölz und in Richtung Blomberg zu verdecken. Zu diesem Zweck sind zu allen Seiten des Baugrundstückes private Grünflächen festgesetzt, die zu mindestens 30 % mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen sind. Im Weiteren sieht der Bebauungsplan auf dem Baugrundstück zu

pflanzende Einzelbäume und weitere quantitative Pflanzgebote ohne genaue Verortung vor. Auf diese Weise ist eine angemessene Einbindung der Gebäude sowie eine Durchgrünung des Grundstückes gewährleistet und zugleich noch ausreichend Spielraum für die Gestaltung des gebäudenahen Umfeldes gegeben. Der im Nordosten vorhandene Laubbaumbestand kann erhalten werden und ist entsprechend festgesetzt. Der sonstige Grünbestand auf dem Grundstück wird im Zuge der Überplanung (Gebäudeabriss und Neubau) neu geordnet und angelegt. Indem auch der unterirdisch gelegene Anbau (Baubereich 1b) und die Tiefgarageneinhausung zu begrünen sind, ist die Bebauung gut in die Landschaft integriert.

Es ist davon auszugehen, dass das natürliche Gelände auf dem Flurstück 456/1, Gemarkung Oberfischbach in der Historie des Strasserhofes in großen Teilen verändert wurde, um auf einer aufgeschütteten, verebneten Fläche den Strasserhof mit großflächigen niveaugleichen Nebenflächen (z.B. gepflasterte Terrassen) zu errichten. Zum benachbarten Golfplatz fällt das Grundstück des Strasserhofes nach Norden, nach Osten und im Südosten über steilere Hangpartien zum benachbart liegenden Golfplatz ab. Dies führte dazu, dass auch beim Strasserhof die im Osten gelegene Terrasse mit einer Betonmauer abgestützt wurde.

Es ist daher entsprechend der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg auch für die aktuell vorliegende Planung erforderlich, die Zulässigkeit und Gestaltung erforderlicher Mauern zu definieren: dies betrifft zum einen den unmittelbaren Anschluss an den Baubereich 1b (unterirdische Anbauten), in dem das hier zu Tage tretende Unterschoss mit Mauern an das umliegende Gelände anzubinden ist.

Im Weiteren entsteht durch die Lage des Hauptgebäudes mit seiner Fußbodenhöhe von 727,30 m ü. NN eine deutliche Höhendifferenz zu dem westlich benachbarten Grundstück 456/2, Gemarkung Oberfischbach, welches in etwa auf 732 m ü. NN liegt. Entsprechend wird auf der Westseite des Grundstückes 456/1, Gemarkung Oberfischbach eine Mauer zum Abfangen der Höhenunterschiede notwendig.

Alle Mauerflächen sind zur Einbindung in die Landschaft als Natursteinmauern oder als mit Naturstein oder mit Holz verblendete Betonmauern auszubilden und mit Rankpflanzen und/oder Vorpflanzungen zu versehen.

Für alle Stellplätze ist die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen vorgeschrieben, um eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück zu ermöglichen.

Da mit der nun vorliegenden Planung keine neuen Aspekte für den Artenschutz verbunden sind,

gelten weiterhin die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros R2 Landschaftsarchitektur vom 14.08.2018, die zum Bebauungsplan Hotel Straß durchgeführt wurde.

7. Immissionen

Zu dem Bebauungsplan „Hotel Straß“ wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Büro Greiner, Bericht Nr. 221050 / 1n vom 13.07.2021) durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“, sofern der im Gutachten beschriebene Nutzungsumfang eingehalten wird.

8. Umweltprüfung

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanerstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt sind. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Zusammenfassung wiedergeben:

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“ führt im Sondergebiet Hotel im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu einer Neuordnung der Bebauung und der umliegenden Grünflächen auf dem bereits bebauten Grundstück. Im Vergleich zur bislang festgesetzten maximalen Grundfläche unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen im Umfang von 3.000 m² ergibt sich nun bei Ausschöpfung der maximalen zulässigen Grundfläche von 4.400 m² eine Mehrbeanspruchung durch eine weitreichendere Bebauung des Grundstücks.

Der Abbruch der Bestandgebäude, die Entfernung der umliegenden Pflaster- und Plattenbeläge im Gebäudeumfeld sowie der geplante Neubau machen es erforderlich, dass die auf dem Grundstück befindliche Vegetation zunächst entfernt wird: Bei dem aktuellen Bewuchs handelt es sich um eine Mischung aus heimischen und fremdländischen Bäumen und (Zier-)Sträuchern, die auf den brachliegenden Flächen zum Teil dichte Bestände bilden und sich mit weiteren Pflanzen der Brachflächen (Goldrute, Springkraut) mischen. Eine Laubbaumreihe im Norden des Planbereiches, die vorwiegend aus Birken besteht, wird demgegenüber als zu erhalten festgesetzt. Die geplante Neugestaltung des Gebäudeumfeldes sieht eine Einbindung der Anlage in die Landschaft mit standortheimischen Baum- und Strauchbewuchs vor. Wertvolle oder im Sinne des gesetzlichen Biotopschutzes geschützte Vegetation befindet sich nicht im Planbereich.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser lässt sich feststellen, dass das Grundstück bereits derzeit stark von Bebauung beansprucht ist. Mit Blick auf die vorgesehene Planung und die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, werden für Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Niederschlagswasserversickerung ist zudem darauf hinzuweisen, dass flächenmäßig große Anteile der

Anlage mit Erde überdeckt und begrünt sind. Wenngleich der vorliegende Bebauungsplan eine umfangreiche Bebauung vorsieht, wird im vorliegenden Fall mit der Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstücks auch ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) geleistet.

Der örtliche Klimaschutz (Frischluffproduktion) ist innerhalb der Planung berücksichtigt, indem das Grundstück mit Grünflächen umgeben ist, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (vgl. Ausführungen zur Grünordnung). Zudem sind auch für die sonstigen, unversiegelten Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Verbesserungen ergeben sich für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Die längere Brache hat sowohl an den Gebäuden als auch in deren Umfeld ein Bild entstehen lassen, das der Eigenart der umliegenden Landschaft nicht entspricht und als negativ empfunden wird. Insofern wird mit der Errichtung des Beherbergungsbetriebes eine Aufwertung erreicht. Die Erholungseignung der Landschaft bleibt unverändert erhalten, da die Zugänglichkeit und Durchgängigkeit des Wanderwegenetzes weiterhin gewährleistet ist.

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde bei der Planung das auf dem Nachbargrundstück befindliche Baudenkmal⁶ (D 1-73-145-100) berücksichtigt, indem der vorgesehene Hauptbaukörper in seiner Lage (Abstand zum Baudenkmal) nicht näher an das Baudenkmal heranrückt. Im Weiteren wird den Belangen des Denkmalschutzes⁷ und Rechnung getragen, indem im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt, dass, bedingt durch die ermöglichte Mehrversiegelung im Umfang von 1.400 m² Fläche sich die Notwendigkeit ergibt, eine Ausgleichsfläche im Umfang von 700 m² Fläche festzusetzen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt im nahen Umfeld auf Flurnummer 471/1, Gemarkung Oberfischbach durch Anlage einer Streuobstwiese.

Wackersberg, den

1. Bürgermeister Jan Göhzold (Siegel)

⁶ Ehemaliges Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitiger Bretter-, teilverschalter Giebel-
laube und nordöstlich eingebauter Hauskapelle, Anfang 17. Jh., Kapelle mit Ausstattung.

⁷ Im Planbereich besteht der Verdacht auf das Vorfinden mittelalterlicher Siedlungsinventare.